



Vlaams
Parlement

stuk **858** (2010-2011) – Nr. 3
ingediend op 22 maart 2011 (2010-2011)

Hoorzitting

over de versnelling van de procedures
voor investeringsprojecten in de sector
van de sociale huisvesting

Verslag

namens de Commissie Versnelling Maatschappelijk
Belangrijke Investeringsprojecten
uitgebracht door de heren Sas van Rouveroj en Dirk de Kort

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Johan Sauwens.

Vaste leden:

de heren Ludwig Caluwé, Lode Ceyssens, Dirk de Kort, Johan Sauwens;
de heren Pieter Huybrechts, Jan Penris, mevrouw Marleen Van den Eynde;
de heren Marino Keulen, Sas van Rouveroi;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de dames Tine Eerlingen, Lies Jans;
de heer Lode Vereeck;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heer Robrecht Bothuyne, de dames Karin Brouwers, Martine Fournier, Tinne Rombouts;
mevrouw Agnes Bruyninckx-Vandenhoudt, de heren Frank Creyelman, Johan Deckmyn;
de heer Jean-Jacques De Gucht, mevrouw Annick De Ridder;
de heren Steve D'Hulster, Jan Roegiers;
de heren Jan Peumans, Wilfried Vandaele;
de heer Ivan Sabbe;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

858 (2010-2011) – Nr. 1 en 2: Verslagen over gedachtewisseling

INHOUD

I. Toelichting door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	4
II. Bespreking	11
III. Toelichting door de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen..	14
IV. Bespreking	19
Gebruikte afkortingen	24

Op 21 februari 2011 organiseerde de Commissie Versnelling Maatschappelijk Belangrijke Investeringsprojecten een hoorzitting met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen over de versnelling van de procedures voor investeringsprojecten in de sector van de sociale huisvesting. Voor de VMSW waren aanwezig: de heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder, en de heer Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisaties. Voor de VVH waren aanwezig: de heer Björn Mallants, directeur, de heer Jo Bollen, directeur Kempisch Tehuis, en de heer Gert Eyckmans, directeur De Ideale Woning.

I. TOELICHTING DOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De heer Hubert Lyben: De centrale vraag vandaag is of de processen vooruitgaan, aan welke snelheid en welke hindernissen er onderweg nog zijn. Het antwoord is genuanceerd. We zijn op de goede weg met de sociale huisvestingssector, maar er is nog heel wat werk aan de winkel.

De aanbevelingen van de commissie-Sauwens en de commissie-Berx waren vooral gericht op grootschalige en ingrijpende maatschappelijk belangrijke investeringsdossiers. Voor sociale huisvestingsprojecten is in de meeste gevallen de directe relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), mobiliteitsplannen, strategische plannen, milieueffectenrapporteringen, plan-MER of project-MER eerder beperkt.

De VMSW volgt met aandacht de aanbevelingen van de commissie, vooral het onderdeel waar het gaat over het concrete dossierverloop, bijvoorbeeld over de mogelijkheid om projectvergaderingen samen te roepen. Tegelijkertijd willen we ook nagaan of denkrichtingen en ideeën die in de commissie worden aangebracht toegepast kunnen worden in de sector van de sociale huisvesting.

Sociale huisvesting is het werk van sociale woonactoren, in eerste instantie de sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's, intercommunales en het Vlaams Woningfonds. Sinds het decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen het ook private initiatiefnemers of ontwikkelaars zijn. De gemeente speelt door de Vlaamse Wooncode een belangrijke rol bij de regie van het gemeentelijk sociaal woonbeleid en het organiseren van overleg. Daarvoor kan ze terugvallen op de ondersteuning van het IVA Wonen Vlaanderen.

Sinds beter bestuurlijk beleid heeft de VMSW geen voogdij meer ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale woonactoren en zijn er dus ook geen voorafgaande goedkeuringen meer. Eigenlijk verstrekt de VMSW alleen maar advies, althans wat de bouwprojecten op zich betreft. Wat de subsidieprojecten en dus ook de infrastructuur betreft, moeten de goedkeuringen daarentegen wel nog altijd door VMSW worden gegeven. Deze dubbele situatie en dubbele financiering geeft soms aanleiding tot problemen.

De VMSW maakt sociaal wonen mogelijk. Dat betekent het stimuleren, ondersteunen, begeleiden en financieren van de lokale sociale woonactoren om projecten te realiseren. We doen dat in de eerste plaats door op te treden als partner, door een kennis- en dienstencentrum te zijn en door terug te koppelen naar en het ondersteunen van de beleidsontwikkeling. Maar in een aantal gevallen – in de meeste gevallen op dit moment – staat de VMSW zelf in voor de aanleg van infrastructuur. Hoewel het sinds de laatste wijziging in principe eerst de initiatiefnemer is die ervoor instaat en die aan de VMSW kan vragen om dit op zich te nemen. Ten tweede staat de VMSW uiteraard ook in voor de hypothecaire kredietverlening.

De VMSW is duidelijk aan de slag gegaan om dergelijke initiatieven te versnellen. Dat komt tot uitdrukking op vijf domeinen: afspraken met het beleid via de beheersovereenkomst, de implementatie van beter bestuurlijk beleid binnen de VMSW, de samenwerking met de sociale woonactoren, de manier van omgaan met nieuwe regelgeving en ten slotte een viertal projecten die te situeren zijn binnen het proactief optreden vanuit de VMSW ten bate van alle actoren.

De nieuwe beheersovereenkomst 2011-2015 focust sterk – soms direct, soms indirect – op de doorlooptijden. Het gaat over het gebruik van vastleggingsmachtigingen, tot 100 procent binnen het nieuw financieringssysteem (NFS2) en tot 95 procent voor subsidiestelsels.

Er is ook een maximale interval vastgelegd tussen de aanleg – bouw en oplevering – van de woning en de infrastructuur. Dat was een van de elementen die aan de basis lagen van de hervorming beter bestuurlijk beleid, waarbij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur naar VMSW is overgeheveld. In de beheersovereenkomst zijn termijnen vastgelegd: vier maanden voor de essentiële toegang tot de woning – voetpaden, toegang tot de garages – en maximaal één jaar voor de volledige aanleg.

De doorlooptijd die in de beheersovereenkomst staat in verband met adviesverlening op voorontwerp of attest – voor de private initiatiefnemers – bedraagt 45 dagen. Ook de adviesverlening in verband met de volledigheid van het ontwerpdossier heeft een interne doorlooptijd bij de VMSW van 45 dagen.

Bij advies over de gunning – dat de VMSW alleen doet op verzoek van de betreffende huisvestingsmaatschappij – bedraagt de termijn 60 dagen.

De totale doorlooptijd van een dossier wordt wel gemonitord, maar is geen engagement binnen de beheersovereenkomst. Dat sluit aan bij het advies van het Rekenhof, dat stelde dat de VMSW op haar eigen verantwoordelijkheid moet focussen, met name de eigen doorlooptijden binnen de organisatie.

In de beheersovereenkomst staan ook een aantal verbetertrajecten die VMSW zelf wil opzetten en engagementen van het beleid die de mogelijkheid moeten bieden om een aantal zaken sneller te realiseren.

Dit alles wordt geconcretiseerd in het jaarplan. Ook daarin heeft VMSW een aantal uit te voeren stappenplannen opgenomen. De plannen focussen direct of indirect op de doorloopsnelheid. Het kan dan gaan over de snelheid op zich met behoud van kwaliteit, een betere ambtelijke afstemming, voorafgaande ambtelijke afstemming, en betere afspraken met sociale woonactoren.

Het management van VMSW rapporteert daarover maandelijks aan de raad van bestuur, met kopie aan de minister. Dat kan dan een synthetische rapportering zijn wanneer we het hebben over de engagementen van de beheersovereenkomst en het jaarplan. Wanneer er iets slecht gaat, wordt ook duiding gegeven. In een aantal gevallen gebeurt dat gedetailleerd, onder meer wanneer het gaat over de uitvoering van het uitvoeringsprogramma.

Wat de uitvoering van de hervorming beter bestuurlijk beleid binnen de VMSW betreft, steunen we vooral op de begrippen ‘goed plannen’, ‘goed afspreken’, ‘goed organiseren’. De afstemming van woningbouw en infrastructuur was een van de basisideeën van het beter bestuurlijk beleid voor wat de hervorming van de VHM naar VMSW betreft. We hebben in een eerste fase de klemtoon gelegd op continuïteit. In de tweede, onmiddellijk daarop aansluitende fase hebben we gezorgd voor een gestructureerd overleg binnen de VMSW tussen de afdeling Projecten en de afdeling Infrastructuur. Daarbij brachten we

zowel in een projectbureau als in een provinciaal projectbureau de mensen samen die verantwoordelijk waren voor bouwprojecten van woningen en voor infrastructuurprojecten. Op die manier kan de afstemming worden bewaakt.

In een volgende fase, die momenteel in uitrol is, krijgt een nieuwe organisatiestructuur binnen de VMSW vorm. Daarbij zijn de vroegere afdelingen 'Projecten' en 'Infrastructuur' samengevoegd en daarna terug opgedeeld. Het gaat dan enerzijds over alles wat te maken heeft met het aanmelden van een dossier, het nakijken of een voorgenomen operatie past binnen de financiële mogelijkheden van een sociale huisvestingsmaatschappij en zorgen dat het geheel op het programmaschema komt. Dit alles komt samen in de nieuwe afdeling 'Planning en Programmatie'. De gedachtewisseling tussen de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij die strategisch bezig is, de VMSW en het beleid moet in één geheel worden samengebracht. Daarnaast is de afdeling 'Projectrealisatie' operationeel bezig. Zij werkt samen met de maatschappijen of initiatiefnemers – afhankelijk van de grootte van de vennootschap met de directeur dan wel met de projectleider – voor de nieuwbouwprojecten binnen een vennootschap. Binnen die afdeling zijn zowel de mensen die verantwoordelijk zijn voor infrastructuur als de mensen die verantwoordelijk zijn voor het opvolgen van de bouwprojecten samengebracht.

Het geheel werkt met een eengemaakt en geïntegreerd informaticasysteem. We zorgen er voor dat de projectgebonden informatie maximaal toegankelijk is. Het gaat dan over grondverwervingen, grondvervreemdingen en verkoop van gronden. Dat start bij de digitale aanmelding. We hebben het zowel over bouw en renovatie van woningen, van concept tot oplevering, de stedenbouwkundige visie die desgevallend moet worden ontwikkeld en de aanleg van infrastructuur, dit alles gekoppeld aan betalingen, hetzij via subsidiestelsels, hetzij via het financieringsstelsel.

Zo kom ik tot een van de pijnpunten in de huidige situatie van de sector. Alhoewel alle investeringsdossiers deel uitmaken van een door de minister goedgekeurd uitvoeringsprogramma dat gebaseerd is op een vijfjaarlijks investeringsprogramma dat door de minister is uitgezet, werken we binnen heel dat programma met een leningensysteem voor de bouw van de woningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen en met diverse subsidiesystemen. Zo zijn er subsidiesystemen voor de bouw van woningen door andere actoren en voor de aanleg van infrastructuur en zijn er nog enkele speciale situaties – verwervingen in de koopsector en complexe, moeilijke, eerder inbreidingsgerichte projecten in de eigendomssector – waarvoor er additionele subsidies mogelijk zijn.

VMSW staat in voor de hele dossierbehandeling en is in een aantal gevallen opdrachtgevend bestuur, maar de subsidies staan nog altijd op de begroting van het Departement RWO. Alle vorderingsstaten worden behandeld, maar gaan via gunningen en dergelijke via individuele dossiergebonden procedures van goedkeuring en positief advies van de Inspectie van Financiën opnieuw naar de minister enzovoort.

In de beheersovereenkomst is er een engagement met de minister dat we proberen om die operationele verantwoordelijkheid – en indien mogelijk ook de middelen – maximaal over te brengen naar de VMSW, maar dat we dit uiteraard moeten kaderen binnen de zorg die er moet zijn om de VMSW buiten de ESR-consolidatie van de Vlaamse overheid te houden.

Voor de infrastructuur is de maximale subsidie 15.900 euro als een huisvestingsmaatschappij de uitvoerder is, terwijl die 20.900 bedraagt wanneer de VMSW ervoor instaat. Aangezien dit plafonds zijn, is dit uiteraard niet bevorderlijk om dit, zelfs bij kleinere, niet-complexe infrastructuurprojecten, te realiseren binnen een huisvestingsmaatschappij.

Er is ook heel wat overleg met de sociale woonactoren omdat VMSW hier als adviseur optreedt. Dat betekent dat we met de VVH en VLEM, de koepelorganisaties, viermaal per jaar overleg hebben, aangevuld met permanente en occasionele werkgroepen.

Verder overlegt VMSW ook met de VVSG, omdat er een aantal actuele thema's zijn die met de VVSG besproken en opgelost moeten worden. Ik denk hierbij aan de stedenbouwkundige vergunningen, waarvoor de verantwoordelijkheid op gemeentelijk niveau ligt, maar daarbij dienen zich een aantal nieuwe problemen aan. Zo zijn er gemeenten die additionele eisen opleggen voor het aanleggen van infrastructuur. Hoewel wij volgens het typebestek 250 voor wegeninfrastructuur werken en de VMSW zelf instaat voor het opvolgen van de kwaliteit van de werken met werfcontroleurs, vragen sommige gemeenten nog additioneel dat hun controleurs de werken ook zouden opvolgen en in een aantal gevallen zelfs dat de VMSW die kosten op zich zou nemen.

We worden ook geconfronteerd met additionele eisen van de rioolbeheerders. Sinds de gemeenten het beheer en zelfs de eigendom van hun riolen hebben overgedragen aan sommige nieuwe instanties, worden additionele eisen gesteld over de materialen waarmee wordt gewerkt, over de funderingen enzovoort. Die eisen zijn hoger dan de eisen die in het typebestek 250 worden gesteld.

Er zijn ook additionele problemen op lokaal vlak, vooral bij het verleggen van leidingen, wanneer er grotere aanpassingen moeten gebeuren. Daarover wil VMSW in overleg gaan met de VVSG.

Tot slot wil ik nog wijzen op het overleg met het Kenniscentrum Vlaamse Steden. We structureren het overleg met de steden rond het stadscontract Wonen dat de Vlaamse overheid met de centrumsteden heeft afgesloten. Daarbij kijken we uit naar de mogelijkheden van enveloppenfinanciering in complexe dossiers. Met de centrumsteden gaan we ook na hoe steden en gemeenten die meer dan 9 procent sociale huurwoningen op hun grondgebied hebben, additionele woningen kunnen programmeren en welke zekerheid op het vlak van financiering en programmatie kan worden geboden.

De heer Koen Spitaels: Op vraag van de minister zijn doorlooptijdanalyses uitgevoerd, onder meer inzake infrastructuur. Dat is een volledig andere invalshoek dan wanneer VMSW ondersteunend optreedt ten aanzien van de sociale woonactoren.

Een eerste zaak die aan het licht kwam, handelde over het grondverzet. Daarbij zou een mogelijkheid bestaan van een groepsbestelling van een technisch verslag, zowel voor de bouw als de infrastructuur. De moeilijkheid is evenwel de voorspelbaarheid en er rijzen twijfels over de mogelijke resultaten.

De begrotingsproblematiek is belangrijker. Het gaat over het heen en weer sturen van dossiers, de problematiek van de jaarprogrammatie tegenover de langetermijnprogrammatie voor de bouw, waardoor het infrastructuurdossier zeer ingewikkeld wordt en de bouw van woningen vaak wordt vertraagd.

Bij het aanvragen van een bouwvergunning wordt duidelijk of al dan niet een archeologisch vooronderzoek dient te gebeuren. Maar dat zou al in een vroeger stadium duidelijk kunnen zijn.

Wat ook vertragend werkt, is de problematiek van de rioleringen. Per regio en per rioolbeheerder moet alles worden onderhandeld, want er zijn geen algemene richtlijnen voor heel Vlaanderen. Maar dat ligt buiten de bevoegdheden van de VMSW. Ook over het verleggen van de nutsleidingen zijn afspraken blijkbaar heel moeilijk te maken, en dat geldt nog meer voor afspraken over financiële kwesties. Dat moet worden geregeld op andere echelons.

De doorlooptijdanalyse van woningbouw is een steekproef. Om echt wetenschappelijk te werken, is een grotere steekproef nodig. Uit de databank werden de projecten geselecteerd die er langer dan vijf jaar over deden om van een eerste voorontwerp tot aanbesteding te komen. Dat waren er 101. Op acht jaar tijd gaat het in totaal wel over 8000 à 9000 projecten. Dat is geen exact getal, omdat het soms moeilijk is duidelijke grenzen te trekken met renovaties.

Er waren negen projecten geselecteerd aan de hand van een aantal criteria. Zo moet bijvoorbeeld de geschiedenis kunnen worden gereconstrueerd. Wanneer steeds dezelfde mensen aan die projecten werken, is dat gemakkelijker te reconstrueren dan wanneer er meerdere mensen aan hebben gewerkt. Van die negen projecten vielen er al twee weg omdat ze vervallen waren.

De belangrijkste vertragingen op lokaal vlak situeerden zich bij lokale inzichtswijzigingen. Dat waren projecten waarbij men van idee veranderd was: koopwoningen, huurwoningen, geen woningen enzovoort. Op centraal vlak vormde de coördinatie van vergunningen de belangrijkste vertraging. Drie keer was Onroerend Erfgoed hierbij betrokken.

Een ander dossier werd vertraagd door de hoeveelheid actoren en subsidies. Dat was een dossier waarin koophuur, een gemeenschapsruimte en een zaak van onroerend erfgoed betrokken waren. In dat dossier speelden ook nog eens menselijke factoren een rol. Er had in deze plaatselijke maatschappij namelijk een crisis plaats, met een wissel van zaakvoerder, waardoor dat project nog eens twee jaar vertraging opliep.

Een ander voorbeeld van vertraging door menselijke factoren was een dossier waarbij zeven jaar na de goedkeuring van het voorontwerp, het definitieve ontwerp werd ingediend. Daar lag dus duidelijk een fout bij het monitoren van de architect en met de slagvaardigheid. Gelukkig zijn dat uitzonderingen.

Hoe kan men dat verhelpen?

Als de inzichten wijzigingen, worden actoren, zeker Onroerend Erfgoed, pas op het einde van de procedure betrokken, waardoor de integratie van alle elementen fout loopt. Uiteindelijk loopt het dossier om een of andere reden dan spaak. Dit is een pleidooi voor alle maatschappijen en initiatiefnemers om van in het begin alle actoren te betrekken.

VMSW probeert dat ook zelf toe te passen. In het ontwerpproces wordt aangestuurd op het geïntegreerd ontwerpen, dat wil zeggen dat isolatie, stabiliteit, technieken enzovoort van bij het ontwerp worden betrokken.

Bij de coördinatie van vergunningen bleek dat drie keer een probleem ontstond met Onroerend Erfgoed. Ik wil geen steen werpen naar Onroerend Erfgoed, maar er wordt vaak pas helemaal op het eind om advies gevraagd. Als dan blijkt dat er toch een belangrijke erfgoedwaarde aanwezig is waarvoor geen aandacht was, kan het zijn dat de procedure moet herbeginnen.

Een ander probleem is het aantal actoren en subsidies. Voor samenwerkingsverbanden met de welzijnssector blijken in de subsidieregelingen veel tegenstrijdigheden te bestaan. In de welzijnssector moet een welzijnsactor de initiatiefnemer zijn, vaak is dat een vzw. Maar de VMSW mag volgens de regelgeving het initiatief alleen overlaten aan openbare besturen. Die regelgevingen botsen dus. Er zou een verantwoordelijke trekker van het project aangeduid moeten worden. Bij het stedenbeleid is men bezig met het oplijsten van dergelijke problemen. Ik hoop dat dit binnenkort duidelijk wordt, waardoor een samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen mogelijk wordt.

Ook menselijke factoren zoals het opvolgen van contracten zijn van belang. Men zou dat kunnen koppelen aan de opvolging van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Bij de visitatiecommissies is er vooral oog voor de daadkracht van de maatschappij bij de opvolging: als de maatschappij een voorontwerp in orde heeft gekregen en het staat op het programma, dan steekt het zo nauw niet meer.

De ambities van het Grond- en Pandendecreet zijn niet evident. Er zullen tweemaal zoveel huurwoningen en driemaal zoveel koopwoningen gebouwd moeten worden. Dat zal onder meer gebeuren via het inschakelen van private ontwikkelaars. Dat zal nodig zijn, gezien de capaciteit van de sector. Dat is op zich geen slechte zaak, maar het is wel zeer ambitieus aangezien het traag op gang komt.

Er is maandelijks een ervaringsoverleg, gecoördineerd door het kabinet Wonen. Daarbij worden alle knelpunten overlopen. We zijn daar pas mee gestart. Voor het decreet was goedgekeurd, is de VMSW al gaan praten met de aannemers, de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), de Bouwunie, promotoren, het Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (VLORO) en vastgoedactoren. Daarbij bleek vooral het voortraject een probleem te zijn.

De vraag was hoe gemeenten moeten omgaan met het Grond- en Pandendecreet. Dat heeft in samenwerking met het departement en het IVA Wonen stilaan vorm gekregen via omzendbrieven. VMSW heeft een handleiding voor initiatiefnemers op de website gezet, zodat de private initiatiefnemers ook bij het grond- en pandenbeleid kunnen inschatten hoe ze alles zullen kunnen opvolgen. We hebben dat traject voor hen zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt, onder meer via startbegeleiding. We maken ook duidelijk hoe ze via een checklist aan de attesten moeten komen. Wanneer zij dat allemaal volgen en wij volgen dat zelf op de voet om hen waar nodig te corrigeren, dan zou er geen probleem mogen zijn met die geattesteerde woningen. We hebben de werfvaststellingen wel moeten uitbesteden. Via een oproep volgen mensen voor ons de werf op. Dat systeem lijkt te werken.

De toegankelijkheidsverordening is een voorbeeld van omgaan met nieuwe regelgeving. Via ABC Sociale Woningbouw bestonden al uitdrukkelijke toegankelijkheidseisen, maar de toegankelijkheidsverordening kwam er vrij plots en is ingrijpend. Er waren geen overgangstermijnen en er was een directe weerslag op een aantal lopende dossiers. Tussen de kabinetten van de ministers Van den Bossche en Smet is er toen heel wat overleg geweest. Nu staat men voor een bijsturing van een aantal anomalieën in de eerste toegankelijkheidsverordening.

De heer Hubert Lyben: Met vier projecten probeert VMSW een aantal zaken proactief aan te pakken in overleg met andere partners, om te vermijden dat dit in de loop van de dossierbehandeling bij de individuele maatschappijen tot problemen zou leiden.

Het eerste project, aansluitend op de ambitieuze doelstellingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid, is de screening van potentiële reservegronden bij de huisvestingsmaatschappijen. Dit gebeurde op basis van de grondvoorraden van de maatschappijen en de vergelijking met de cijfermatige doelstellingen of verplichtingen die opgenomen zijn in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Per provincie gebeurt nu een detailanalyse per gemeente, waarbij ook de ruimtelijke potenties in de gemeenten worden bekeken. VMSW zet overleg op met de desbetreffende maatschappij en het Agentschap Wonen-Vlaanderen, om na te gaan hoe de problematiek van additionele verwervingen aangepakt moet worden om de doelstellingen op lokaal vlak mogelijk te maken.

Een tweede initiatief betreft het overleg over de erfgoedwaarde van het bestaande sociale huurwoningpatrimonium. Dat initiatief zit momenteel in de planfase. De bepalingen

inzake erfgoed treden pas heel laat op de voorgrond in het procesverloop voor de renovatie van huurwoningen. VMSW wil vroeger in het proces inplannen, om te anticiperen op mogelijke repercussies op het dossierverloop.

Er wordt overlegd met het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) over de wijze waarop alle bestaande sociale huurwoningen geëvalueerd kunnen worden. Het gaat dan om woningen van voor 1985, want we kijken naar de woningen in het kader van de maatregelen die de minister ons heeft opgelegd rond energetische renovatie van dit sociale woningpatrimonium. De mogelijke erfgoedwaarde wordt nagegaan, om te vermijden dat afgewerkte projecten en voorstellen nog op opmerkingen vanuit erfgoed botsen. Er is afgesproken dat het VIOE een eerste deskresearch doet op basis van Pat Online, de fotografisch onderbouwde inventaris van de VMSW van alle sociale huurwoningen in het patrimonium van de maatschappijen. Zo kunnen zij er een eerste reeks woningprojecten uit halen die geen specifieke erfgoedwaarde hebben. Daar kan men in het kader van de renovatie mee doen wat men nodig acht en wat het meest economisch verantwoord is. De resterende panden moeten door het VIOE op het terrein worden onderzocht. Het resultaat hiervan is een uitgezuiverde lijst van projecten met erfgoedwaarde waarvoor beheersen in sommige gevallen beschermmaatregelen nodig zijn.

Nadat met VIOE werd besproken wat samen kan gebeuren, heeft VMSW overlegd met Ruimte en Erfgoed, om er zeker van te zijn dat de wetenschappelijke onderzoeksresultaten van het VIOE ook door Ruimte en Erfgoed zouden worden gedeeld. Op dit ogenblik wordt de mogelijke aanpak onderzocht. Het VIOE overlegt met minister Bourgeois om een gedeelte van de wetenschappelijke onderzoeksplanning te kunnen bijstellen. VMSW heeft zich geëngageerd om daarover ook met de bevoegde minister te praten. Zij gaat akkoord om een gedeelte van de studiekost op zich te nemen. We hopen op zeer korte termijn tot afspraken te komen en het project op te starten.

Dat zou het mogelijk maken om voor het hele woningenpatrimonium in kaart te brengen wat men waardevol acht. Indien men tot de vaststelling zou komen dat de helft van het patrimonium als architecturaal of erfgoedkundig waardevol zou worden bestempeld, dan kan men op politiek niveau de nodige maatregelen treffen om dit op een andere manier te benaderen.

Een derde project is het anticiperend archeologisch vooronderzoek. We nemen ons voor om samen met Ruimte en Erfgoed een anticiperende screening te doen voor alle grondgehelen groter dan 3000 vierkante meter die in eigendom zijn van huisvestingsmaatschappijen, om te onderzoeken of daarop een verkennend archeologisch vooronderzoek nodig is, zodat het zou kunnen plaatsvinden voor het concrete project wordt aangevat. Zo kan men het eventuele archeologisch onderzoek inplannen binnen het echte procesverloop. Vaak duiken deze eisen inzake archeologie zeer laat in het procesverloop op en hebben ze grote repercussies op het dossierverloop op het terrein.

Als vierde project in het kader van proactief optreden voert VMSW een verkennend onderzoek. Het decreet Grond- en Pandenbeleid schrijft voor dat wanneer een private initiatiefnemer niet zelf wenst over te gaan tot de bouw van de woningen, andere huisvestingsmaatschappijen of de VMSW in een cascadesysteem de grond moeten kopen en daarop binnen de vijf jaar de huur- of koopwoningen moeten realiseren. Het risico is reëel dat dit zal gaan over kleinere, niet ideaal gelegen of slecht geconfigureerde kavels. VMSW verkent de mogelijkheid om via een provinciaal gestructureerde aanbesteding te gaan naar een opdracht voor ontwerpen, vergunning verkrijgen en bouwen op afroep. Wanneer we dergelijke gronden bij ons zouden krijgen, kunnen we daarmee naar een partner stappen die zich heeft geëngageerd.

Er zal worden nagegaan of deze procedure ook opengesteld kan worden voor de huisvestingsmaatschappijen, zodanig dat ze voor dergelijke kleine projecten niet zelf voor het

hele projectverloop van het uittekenen van een voorontwerp, het vragen van een stedenbouwkundige vergunning en nadien de opvolging van de bouwrealisatie moeten instaan, maar dit kunnen uitbesteden. Ook de Vlaamse Bouwmeester wordt bij dit project betrokken. VMSW probeert maximaal om de gedetecteerde problemen in het procesverloop er op tijd uit te halen, zo mogelijk naar voor te schuiven en er oplossingen voor te vinden, voor de individuele maatschappij er in een individueel dossier mee wordt geconfronteerd.

II. BESPREKING

De heer Johan Sauwens: U zegt dat het rioleringendossier niet goed verloopt. Het Agentschap Wegen en Verkeer bijvoorbeeld heeft duidelijke afspraken gemaakt met de VMM om die dossiers prioritair te behandelen. Wordt een dergelijke afspraak nooit onderhandeld?

De heer Hubert Lyben: Het gaat over problemen met organisaties zoals Riobra die de gemeentelijke rioleringen hebben overgenomen en deze beheren. Zij stellen additionele eisen bovenop deze van het typebestek dat traditioneel door de sector wordt gehanteerd. We komen van een gecentraliseerde, uniforme benadering door de VMSW, die als opdrachtgevend bestuur optrad en die haar bouwvergunning kreeg van de provinciale entiteit Ruimte en Erfgoed, en gaan naar een situatie waarin het op het niveau van individuele gemeenten wordt geregeld. VMSW wil onderzoeken of dat typebestek moet worden aangepast, zodanig dat het overal toegepast kan worden. Maar we stellen vast dat er in de opgelegde materiaalkeuzes territoriale verschillen bestaan.

De heer Johan Sauwens: Het heeft niet zozeer te maken met de betoelaging van de riolering?

De heer Hubert Lyben: Nee, enkel met het technische aspect.

De heer Johan Sauwens: U hebt een analyse gemaakt van de doorlooptijden van de projecten. Is er een gemiddelde? Is er in de loop der jaren vooruitgang merkbaar?

De heer Koen Spitaels: De gemiddelde doorlooptijden werden geanalyseerd, maar op zich zeggen die niet veel. Hoe korter de doorlooptijd, hoe beter, wordt gezegd. Maar dat is niet altijd zo. Als een maatschappij bijvoorbeeld vier appartementsgebouwen plant en de bouw spreidt over pakweg tien jaar, kan het oordeel zijn dat de doorlooptijd veel te lang is. Dat klopt niet. In feite is de bouw gewoon goed gepland. Een aantal doorlooptijden oogt sensationeel slecht, maar getuigt eigenlijk van goede planning. Het omgekeerde kan ook. Als een maatschappij bijvoorbeeld een gemeenschappelijke centrale verwarming onbeheerd laat en in de winter gaat die verwarming kapot, dan wordt die meteen gerepareerd. Er zijn daarvoor speciale uitzonderingen in de wetgeving betreffende overheidsopdrachten. Dat dossier is binnen het jaar in orde. Is dat nu goed bestuur? Conclusie: men kan geen algemene conclusies trekken uit de doorlooptijden.

De heer Bart Martens: Vaak geven problemen met het onroerend erfgoed aanleiding tot vertraging bij de dossiers die lang aanslepen. Er is een nieuwe benadering voorgesteld in samenspraak met het VIOE. Daarbij komt er naast de erfgoedinventaris, die we vandaag kennen, een aparte inventaris enkel voor het sociale woonpatrimonium, om te kijken welke sociale woningen erfgoedwaarde hebben en voor welk type woningen desnoods aparte beheersmaatregelen moeten worden opgemaakt.

In de nieuwe Codex Ruimtelijke Ordening staat er een nieuwe formule: de projectvergadering. Daarbij kunnen initiatiefnemers die een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning willen aanvragen van bij het ontwerp van hun nieuwbouwproject al samen met de vergunning- en adviesverlenende instanties rond de tafel zitten, met inbe-

grip dus van de diensten Onroerend Erfgoed. Zo kunnen ze vooraf checken of de plannen ook stroken met het beleid van de verschillende adviesorganen.

Nu stellen we vaak vast dat de eisen van Onroerend Erfgoed op het einde van de rit heel het project overhoop halen. Het instrument van de projectvergadering is in het leven geroepen om dat te voorkomen. Mijn suggestie is om die figuur van de projectvergadering ten volle te benutten.

De heer Hubert Lyben: Wat wij hier voorstellen, samen met het VIOE, Onroerend Erfgoed en Ruimte en Erfgoed, gaat over bestaand woningpatrimonium dat aan energetische renovatie toe is. Het hele patrimonium moet eigenlijk energetisch gescreend worden en moet op horizon 2020 aan een aantal Europese eisen voldoen. Voor de maatschappijen beginnen met dossier per dossier opdrachten te geven, willen we eerst weten waarmee we rekening moeten houden.

In de inventaris van het onroerend erfgoed komt het sociale woningpatrimonium dat gebouwd is na de jaren 50 bijna niet voor. Als het aan ingrijpende renovatie toe is, krijgt men eventueel wel opmerkingen en vragen van Onroerend Erfgoed om sommige zaken te bewaren. Bijvoorbeeld in het Braemjaar heeft geen enkel dossier van Braem vooruitgang geboekt. Dat willen we vermijden, door samen met Ruimte en Erfgoed en het VIOE te zorgen voor een duidelijke screening van de totaliteit van het patrimonium, zodat we weten wat moet worden gevrijwaard en waarvoor er een beheers- of beschermingsmaatregel is. Dat willen we op voorhand weten. Dan zien we ook over welk volume het gaat en kan de politiek zeggen of dit aanvaardbaar is of niet.

De heer Koen Spitaels: We gaan niet wachten op die inventaris, omdat het toch een drietal jaar in beslag zal nemen voor Onroerend Erfgoed een volledig zicht kan geven van de erfgoedwaarde van het patrimonium. Voor de dossiers die ondertussen worden aangevat, worden de maatschappijen aangemoedigd om zo snel mogelijk met de nodige instanties contact op te nemen, om geen dossiers met meetstaten en alle mogelijke beschrijvingen op te laten stellen met het risico op het laatste moment teruggefloten te worden.

De heer Dirk de Kort: Ik hoor graag dat er een inventarisatie is gebeurd van potentiële bouwgronden. Dat zal een welkom hulpmiddel zijn voor de sociale huisvestingsactoren, zeker in gemeenten waar nog niet veel sociale huisvesting is gerealiseerd. Zijn de woonuitbreidingsgebieden mee opgenomen in die inventarisatie? In het Grond- en Pandendecreet staat gepland dat die woonuitbreidingsgebieden sneller kunnen worden aangesneden. Ik merk dat Stedenbouw, hoewel het niet is opgenomen in het Grond- en Pandendecreet, de vraag stelt of er een woonbehoefteonderzoek is gebeurd en hoe het zit met de woningprogrammatie per gemeente. Naast de inventarisatie van potentiële bouwgronden, lijkt het me interessant om, als we tot de ontwikkeling van die gronden overgaan, een overzicht te maken van de potentiële knelpunten met de ontwikkeling van die woonuitbreidingsgebieden.

Wat is het effect van de integratie binnen VMSW en zijn er provinciale verschillen?

Bij het aankopen van gronden zijn er ook regionale verschillen wat betreft het inschakelen van ontvangers van registratie voor de schattingen en wordt een beroep doen op de comités van aankoop nog altijd als een knelpunt ervaren.

Werden de ruiterprojecten geschrapt? Is het op het terrein een positieve evolutie gemaakt of niet?

De heer Hubert Lyben: Wat de screening van potentiële bouwgronden betreft, hebben we de gronden die eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen bekeken, inclusief de gronden in woonuitbreidingsgebieden. Dat is dus de totaliteit van de mogelijkheden

die een maatschappij heeft in een welbepaalde gemeente. Als werd vastgesteld dat er een grote discrepantie was tussen de potentie van wat men al in eigendom heeft en de doelstellingen van het Grond- en Pandendecreet, wordt provincie per provincie nagegaan welke maatregelen voor een individuele gemeente mogelijk zijn. In eerste instantie gaat men dat bespreken met de lokale sociale huisvestingsmaatschappij en wordt Wonen Vlaanderen betrokken. Daarna verwijst men dit door naar het lokale woonoverleg om op lokaal vlak te proberen een plan van aanpak te maken voor additionele verwerving.

De heer Koen Spitaels: Het probleem is vaak dat de ambities van het Grond- en Pandendecreet door de gewestplannen niet mogelijk zijn. In een aantal gemeenten zijn er gewoon geen gronden aanwezig die de potentie hebben om het sociale objectief in te vullen. Er zijn dus gemeenten die niet kunnen, maar ook gemeenten die niet willen. Daar probeert men voorzichtig een bemiddelende rol op te nemen, vooral met de inbreng van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, dat als taak heeft om het lokale woonoverleg te faciliteren.

De heer Hubert Lyben: Grosso modo is de problematiek van de opgeleverde woningen en de ongegrunde infrastructuurwerken uit de wereld geholpen. Ik beweer niet dat er nergens nog problemen zijn. Zo zijn er soms nog problemen met aanbestedingen die niet tot een gunning leiden omdat zich niemand heeft ingeschreven, of met dossiers die in het licht van de buitenmatig hoge kostprijs moeten worden herwerkt.

Dit betekent ook niet dat alles ondertussen is opgelost. De VMSW wordt momenteel in sterke mate geconfronteerd met een uitstroom van ervaren mensen die vroeger aan de gesubsidieerde infrastructuur werkten. Een aantal ingenieurs heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of is iets vroeger vertrokken. De aanwerving van nieuwe mensen verloopt problematisch. We hebben al verschillende procedures gestart waarop uiteindelijk geen kandidaten zijn afgekomen. Bovendien moeten nieuwe mensen ook worden ingewerkt. Voor ze de materie kennen en zelfstandig dossiers kunnen beheren, verstrijkt heel wat tijd.

De ambities van het grond- en pandenbeleid worden door de SHM's vertaald in een versnelling van bestaande projecten en een toename van additionele projecten. Ze vragen de VMSW die projecten te programmeren. Er komt steeds een infrastructuurcomponent bij kijken. In principe gaat de aanleg van de infrastructuur naar de SHM's. De SHM's kunnen de VMSW vragen hiervoor te zorgen. Deze aanpak is echter nog niet ingeburgerd. Bovendien kennen de SHM's om begrijpelijke redenen een ernstige pleinvrees. Indien de prijs boven 15.000 euro per wooneenheid stijgt, moeten ze de additionele kosten zelf dragen. Op dit vlak moeten we bij de VMSW en doorheen heel het proces nog een aantal knelpunten wegwerken.

Wat de aankoop van gronden betreft, levert de samenwerking tussen de aankoopcomités en de diensten kadaster, registratie en domeinen soms problemen op. Dit verschilt sterk van gemeente tot gemeente of van regio tot regio.

De heer Koen Spitaels: We zijn blij dat de ruiterprojecten niet meer tot onze opdracht behoren. Dit is in overleg met de Onroerend Erfgoed gebeurd. Oorspronkelijk zouden de ruiterprojecten geld opleveren, maar de VMSW had hier echter niets over te zeggen. Bovendien is de wetgeving op de overheidsopdrachten niet altijd strikt gerespecteerd. Die samenwerking is teruggeschroefd. Daarna hadden we trouwens ook niet veel te zeggen en kregen we hier bovendien geen geld meer voor. Zodra de term 'onroerend erfgoed' viel, liepen de SHM's hard de andere kant uit.

De nieuwe samenwerkingsvorm heeft hier verandering in gebracht. Dat is op zich positief. De ruiterprojecten zijn echter nooit van de grond gekomen.

III. TOELICHTING DOOR DE VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGS- MAATSCHAPPIJEN

De heer Björn Mallants: De VVH is de koepelorganisatie van de ongeveer 90 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector. De Vlaamse sociale huisvesting werkt met een huurcomponent en een koopcomponent. Voor de koopmaatschappijen is er onze collega-koepelorganisatie Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM). Die wordt ook ondersteund door het secretariaat van de VVH, dus de facto is er een eenheid van werking, maar wij vertegenwoordigen hier vandaag specifiek de huurmaatschappijen.

We doen aan belangenverdediging. We proberen de communicatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, ten behoeve van zowel onze leden als andere actoren, maar ook ten overstaan van de brede maatschappij, voor onze rekening te nemen.

Hoe zit het met de doorlooptijden in onze sector? We hebben berekend wat een normale doorlooptijd is als er onderweg nergens problemen of uitzonderlijke omstandigheden opduiken. Voor een eenvoudig project is er sprake van ongeveer drieënhalf jaar, voor een iets groter project van ongeveer vierenhalf jaar en voor echt complexe projecten van meer dan vijf jaar. Er zijn bovendien heel wat omstandigheden die ervoor kunnen zorgen dat die doorlooptijden nog langer zijn, wat leidt tot vrij exuberante termijnen.

We proberen het probleem in kaart te brengen en een aantal aanbevelingen te doen over hoe die doorlooptijden kunnen worden ingekort. We doen dat samen met de VMSW, op vraag van het beleid. We proberen een aantal zeer concrete voorstellen te doen. In het kader van het Grond- en Pandendecreet zal het sowieso nodig zijn die doorlooptijden te reduceren en de planning beter af te stemmen. Voor de huursector moeten we ons patrimonium met meer dan 30 procent uitbreiden op tien jaar. Dat is een vrij ambitieuze doelstelling.

We hebben een inventaris gemaakt bij onze leden, de sociale huisvestingsmaatschappijen. Meer specifiek ging het over dossiers die al meer dan vijf jaar aanslepen sinds het voorontwerp werd ingediend. Die indiening is een cruciaal moment in de projectplanning. Het is momenteel het enige stadium waaraan de VMSW nog echt zijn goedkeuring moet geven. Er zijn ongeveer 100 dossiers in kaart gebracht die vanaf dat ogenblik nog meer dan vijf jaar aanslepen.

We hebben natuurlijk niet alleen naar de uitzonderingen gekeken. We hebben onze leden ook gevraagd hoe het nu eigenlijk komt dat alles zo lang duurt. Wat zijn de grote problemen waarop ze in een projectprocedure stuiten? Welke stappen in de procedure kunnen worden versneld? Wat zorgt voor extra vertraging? Wat is de zwakste schakel in heel de proceduredoorloop van een project? Hoe kan dat worden voorkomen of beter ingeschat op voorhand, zodat de planning er beter op afgestemd kan worden en het misschien minder een probleem vormt?

De conclusie is dat er in elk stadium van het project vertraging of vertragingmogelijkheden moeten worden opgevangen. Al bij het stadium van het verwerven van de grond voor een project kunnen de zaken heel lang duren. Soms slepen onderhandelingen heel lang aan, bijvoorbeeld als er geen vergelijk over de prijs mogelijk is en het niet mogelijk blijkt om een rendabel project op te zetten.

Op de rol van gesubsidieerde infrastructuur in heel de projectwerking werd al ingegaan.

De Vlaamse Regering werkt met een investeringsprogramma voor sociale huisvesting, dat elk jaar concreet zijn vertaling vindt in een uitvoeringsprogramma. Het is de minister die dat programma opstelt, aan de hand van advies van diverse actoren. We merken dat de afstemming van die programmatie op de concrete stand van zaken van dossiers nog voor

verbetering vatbaar is. De sector maakt ook deel uit van de beoordelingscommissie van dat programma. Een programmatie is cruciaal: als men weet dat er bij een project een half jaar vertraging nodig is, dan kan men dat inschatten. Dan zal men daar geen mensen voor inzetten. Die mensen kunnen dan voor andere projecten worden gebruikt.

Ook in het stadium van het bouw- en renovatieprogramma kan er een aanzienlijke vertraging opduiken. Heel wat instanties zijn betrokken bij een concreet project. Sommige instanties moeten een al dan niet bindend advies geven of moeten een vergunning verstrekken. Als dat niet gecoördineerd en niet gestructureerd wordt aangepakt, dan is het heel duidelijk dat die elkaar voor de voeten lopen, wat heel grote vertragingen oplevert.

Het is heel belangrijk dat de sociale huisvestingsmaatschappij financieel rendabel is. Vandaag levert dat toch wel problemen op.

In de diverse projectstadia kunnen dus vertragingen opduiken, maar er zijn nog andere zaken. Onze belangrijkste conclusie luidt dat er een gigantisch amalgaam aan actoren betrokken is bij onze werking. Dat geldt ook voor de privéontwikkeling van woongebieden, want ook privéontwikkelaars worden met heel lange doorlooptijden geconfronteerd. Dit is dus enigszins eigen aan dit soort projecten, maar toch merken we dat die groep actoren blijft groeien.

De vertragingen situeren zich meestal niet op het vlak van de grote kaderplannen. Het is dus niet zo dat er MER's moeten worden opgemaakt voor de projecten. Het is al evenmin zo dat dit rechtstreeks interfereert met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of om het even welk van de grote kaderplannen. Het gaat natuurlijk wel heel vaak over de concrete, lokale vertaling van die plannen. De meningen daarover durven wel eens uiteenlopen, en ze veranderen ook in de loop van de tijd.

Er zijn grote verschillen tussen de gemeenten, de regio's en lokale diensten. Eenzelfde agentschap kan in de ene provincie totaal anders werken en een andere rol opnemen dan in een andere provincie. Dat maakt het moeilijk om concrete aanbevelingen te doen. We weten niet zeker of het ligt aan de structuur van de organisaties, aan de regelgeving of aan de concrete invulling.

We hebben de ervaringen met de andere actoren in vier clusters ondergebracht, van zeer algemeen tot zeer specifiek. De eerste cluster is het grote aantal derden betrokken bij de projecten. De tweede cluster gaat over de partner waar we het meest mee in aanraking komen: de VMSW. We hebben twee concrete voorbeelden in verband met Onroerend Erfgoed, namelijk beschermde monumenten of woningen die op de inventaris staan voor archeologisch onderzoek. Ten vierde zijn er de schattingsverslagen.

De groep van betrokkenen groeit. De afstemming tussen deze actoren ontbreekt vaak of er zijn tegengestelde visies. De doelstellingen over de densiteit van woongebieden zijn voor de sociale huisvesting heel anders dan voor ruimtelijke ordening. Er moet dan heel lang worden onderhandeld en dus loopt het project vertraging op.

Soms verandert de regelgeving in de loop van een project, bijvoorbeeld de energieregelgeving. Bij de minste vertraging spreken we al snel over een doorlooptijd van vier, vijf of zes jaar. Als de regelgeving verandert, voldoen de ingediende projecten niet meer en moet het huiswerk worden overgedaan. Dat gaat niet alleen over de densiteit, maar ook bijvoorbeeld over de ontsluiting van nieuwe verkavelingen, aangezien verkeersdeskundigen nu meer ontsluitingswegen vragen dan enkele jaren geleden.

De lokale regisseursrol van de gemeenten is cruciaal inzake woonbeleid. Het lokale woonoverleg is essentieel om een project te kunnen aanmelden bij de VMSW en dus op termijn de nodige subsidies te krijgen. In sommige gemeenten is er minder frequent overleg, zodat

men een half jaar moet wachten om een project te programmeren of aan te melden. Als men pech heeft, gebeurt de aanmelding op het einde van het jaar en geraakt het project niet meer op het uitvoeringsprogramma waardoor alles met een jaar wordt uitgesteld.

Een goed aanspreekpunt binnen de lokale besturen is cruciaal in de werking van de huisvestingsmaatschappij. Voorafgaandelijk formeel en informeel overleg bij de opstart van projecten kan een grote rol spelen. In sommige gemeenten en steden neemt de lokale huisvestingsambtenaar de rol van spilfiguur op. Hij kan, na overleg met de huisvestingsmaatschappij, al op voorhand de verschillende bevoegde diensten consulteren. De functie van de lokale huisvestingsambtenaar moet dan natuurlijk meer zijn dan een loketfunctie of een ‘premiejager’. De huisvestingsambtenaar moet een dienstverlenende functie uitoefenen naar de burger en moet bovendien de werking van de betrokken gemeentelijke diensten coördineren.

Als de gemeente de lokale regisseursrol op zich neemt, moet ze een visie hebben op het gemeentelijk woonbeleid. Als er een globale visie bestaat, is het gemakkelijker om op voorhand een haalbaarheidstoets te doen.

De procedure bij de VMSW is sinds beter bestuurlijk beleid, en nu de voogdijoverheid niet meer bij VMSW ligt, niet meer de grote factor in de vertraging van de dossiers. De enige concrete aanbeveling die VVH nog zou willen doen, is dat de ontvankelijkheidstoets van dossiers op een kortere termijn kan dan de volledige deadline van 45 dagen. Soms horen wij bij het bereiken van de deadline dat een dossier niet volledig is. Dan moeten we van nul herbeginnen. Dat zou sneller in kaart kunnen worden gebracht.

Bij de projectopvolging door VMSW zien we ook grote regionale verschillen. Verschillende personen in dezelfde functie vullen op een andere manier de projecten in. Dat is eigen aan het werken met mensen.

De afstemming van gesubsidieerde infrastructuur op projecten moet beter. Dat heeft de VMSW daarnet ook al voldoende aangehaald. We zitten daar met het probleem van de aflopende subsidiepotten doordat subsidies jaarlijks moeten worden vastgelegd. Dat kan soms tot vertraging leiden. Als we toevallig een project niet voor het einde van het jaar kunnen afronden, verdwijnt dat budget en moeten we in het kader van infrastructuur opnieuw beginnen. De afstemming tussen NFS2-subsidiëring en gesubsidieerde infrastructuur kan beter.

Aangezien het over subsidies gaat, is er ook de toets door de Inspectie van Financiën. Nu het subsidiëren helemaal is geïntegreerd binnen de VMSW kunnen we ons de vraag stellen of die toets nog nodig is, want ook die heeft een vertragend effect, zeker als dossiers worden teruggestuurd.

VVH weet ook dat het archeologisch onderzoek niet plots zal verdwijnen of niet meer nodig zal zijn. Een heel goede risicoanalyse in de planning is heel belangrijk, zodat geen mensen ingezet worden voor projecten waarvan we weten dat ze vertraging zullen oplopen.

Voor het bepalen van de venale waarden is een schatting door ofwel het aankoopcomité ofwel de ontvanger van registratie nodig. We merken in de praktijk dat dit vaak vertragend werkt. Ook daar zijn er grote lokale verschillen. Een oplossing zou kunnen zijn om, zoals onlangs voor gemeenten en OCMW's gebeurde, ook erkende schatters te kunnen aanstellen. Deze optie veroorzaakt wel een aantal andere problemen. Een andere optie kan zijn om voor een snellere opvolging door de bevoegde diensten te zorgen. Dat is een federale materie. Maar er kan ook aan gedacht worden om de rol van het Vlaamse aankoopcomité uit te breiden. Voor het verlijden van aktes in de koopsector rijst een gelijkaardig probleem met de aankoopcomités. Die doen dat in een aantal gevallen niet meer

voor sociale huisvesting. Dat heeft een direct gevolg voor de kostprijs van een woning voor sociale kopers.

Wat in dit kader vaak zijdelings maar nooit expliciet aan bod kwam, is de financiering. Die heeft op zich niet zo heel veel effect op de doorlooptijd. Door de zeer krappe financiering van onze sector moet een project op het vlak van rendement optimaal ontwikkeld worden. Als grond wordt aangekocht met het idee dat er vijftien woningen op gezet kunnen worden, is dat heel vaak al een krappe berekening, die er echter wel voor zorgt dat de maatschappij op termijn rendabel blijft. Maar als een bevoegde dienst zegt dat er maar tien woningen op mogen, dan wordt het zeer moeilijk.

De heer Jo Bollen: We worden op dit moment geconfronteerd met enerzijds veel hogere aankooprijzen, maar anderzijds zijn sinds een aantal jaren de verwervingssubsidies in de huursector verdwenen. Daarbij komt dat, in het kader van het Grond- en Pandendecreet, handige promotoren voor de woonuitbreidingsgebieden en de ingesloten woongebieden veel meer geld geven dan de schattingsverslagen van de ontvangers van de registratie of het aankoopcomité. Dat perkt onze aankoopmogelijkheden zwaar in. De SHM's kunnen ook nog nauwelijks gronden kopen waarop oude leegstaande woningen staan. De verkopers verwachten in verhouding een grote som voor iets dat toch moet worden afgebroken. Er zijn op het vlak van grondverwerving heel wat hinderpalen. We zijn meer en meer aangewezen op promotoren die in het kader van de sociale last een aantal zaken moeten invullen of op gemeentebesturen of semiopenbare besturen die nog een aantal restgronden hebben.

Mevrouw Mieke Vogels: Het Grond- en Pandendecreet zegt dat voor woonuitbreidingsgebieden die eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen geen woonbehoeftestudie moet worden gemaakt. Is het dan zo dat promotoren de grond kopen om het achteraf met de huisvestingsmaatschappijen op een akkoordje te gooien en zo de woonbehoeftestudie te ontlopen?

De heer Jo Bollen: U moet een onderscheid maken tussen niet-prioritaire en prioritaire woonuitbreidingsgebieden. De prioritaire kunnen sowieso door promotoren worden gekocht. Het gaat eerder daarover. Ik weet dat er uitzonderlijk ook eens problemen zijn in de niet-prioritaire woonuitbreidingsgebieden, waar men ons op de een of andere manier probeert te verleiden. Maar dat is een ander probleem. Voor de prioritaire woonuitbreidingsgebieden die wel kunnen worden aangesneden, wordt per vierkante meter nog iets meer gegeven dan voor de niet-prioritaire.

Hoe kan dit probleem worden opgelost? Door een grondfonds? Door een verwervings-subsidie? Heel wat gemeenten verwachten van ons dat wij voor leegstaande panden een oplossing kunnen bieden. Van het eind van de jaren 90 tot half de jaren 2000 hebben wij veel van die panden gekocht, ze afgebroken en daar dan een nieuwbouwproject op gerealiseerd. Maar toen bestond er nog een verwervingssubsidie waardoor we iets meer konden geven dan we ons normaal konden permitteren. Toen konden we nog de marktprijs geven, maar dat kunnen we nu niet meer.

Een tweede punt heeft betrekking op de uitrusting. Voor kleine projecten is het vaak technisch mogelijk om woningen te bouwen voor de infrastructuur wordt aangelegd. Indien we projecten indienen, weten we dat we voor infrastructuur altijd wat langer moeten aanschuiven, want de budgetten zijn beperkt. Bovendien is er, althans voor onze regio, sprake van onderbemanning. We proberen voor een aantal projecten eerst de bouwwerken en pas nadien de infrastructuurwerken uit te voeren. Indien alles goed op elkaar is afgestemd, levert dat geen praktische problemen op.

Vroeger hadden we steeds plenaire vergaderingen met alle partners die bij een project betrokken waren. Tijdens die vergaderingen werden de projecten voorgesteld en goedge-

keurd. In een latere fase volgde dan de infrastructuuraanleg. De basis was de bouwaanvraag voor de woningen. Zelfs zonder bouwdoossier voor de infrastructuur kregen we al een bouwvergunning voor de woningen. De gemeentebesturen gaven tijdens die plenaire vergaderingen immers aan dat ze de infrastructuur zouden overnemen en dat de wegen uiteindelijk zouden worden aangelegd.

Nu zijn de plenaire vergaderingen weggefallen. We kunnen nog steeds projectvergaderingen aanvragen, maar die hebben niet hetzelfde officiële karakter. Bepaalde verantwoordelijken beginnen zich af te vragen of ze nog een bouwvergunning kunnen afleveren indien het dossier geen bouwaanvraag voor de infrastructuur bevat. Heel wat gemeenten die zijn ontvoegd of die zelf de bouwaanvraag moeten afhandelen, vragen zich af hoe ze dit moeten aanpakken. Indien we dit zouden kunnen verduidelijken, zouden we allicht enkele jaren kunnen winnen. Voor dergelijke projecten zou de bouwaanvraag ook zonder een bouwaanvraag voor de kleinere wegeniswerken moeten worden goedgekeurd. Een versoepeling op dat vlak zou veel mogelijk maken.

Voor grote verkavelingen moet vaak eerst een weg worden getrokken om de gronden voor zwaar verkeer toegankelijk te maken. In die gevallen moeten de wegen natuurlijk eerst worden aangelegd.

Wat de onderbemanning betreft, wordt vaak gesuggereerd dat de bouwmaatschappij de infrastructuur in het eigen dossier kan opnemen. Voor kleinere projecten is dit in het verleden al geregeld gebeurd. Er zijn evenwel geen incentives voor de bouwmaatschappijen om dat te doen. Aangezien ze minder subsidies krijgen, worden ze hiervoor zelfs gestraft. Het kostenpercentage voor de mensen die de plannen moeten opstellen en voor de veiligheidscoördinator is op 10 procent geplafonneerd. Voor kleinere projecten is 10 procent van een laag bedrag niet voldoende geld om een dossier op te stellen. Indien we het zelf doen, gaat het sneller en moeten we meer betalen. Er zijn echter ambtenaren die dat voor ons zouden moeten doen. Hier zou iets aan moeten veranderen.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid levert een aantal specifieke problemen op. Indien een huurmaatschappij in zee gaat met een promotor die sociale lasten in natura uitvoert, is voor de infrastructuurwerken niet in subsidies voorzien. Indien een koopmaatschappij hetzelfde doet, zijn er wel subsidies. We krijgen dan te horen dat een huurmaatschappij dit geld met behulp van een NFS2-lening kan verkrijgen. Het probleem is evenwel dat de woningprijs hierdoor stijgt. Die kosten worden niet door huurgelden gerecupereerd. Dat is niet bemoedigend voor de huurmaatschappijen. Het zou perfect kunnen dat er ook voor huurmaatschappijen infrastructuursubsidies zijn als privépromotoren dergelijke projecten in natura uitvoeren. Dan is het project iets minder verlieslatend dan wanneer ook nog eens geleend moet worden voor infrastructuur.

Er zijn ontzettend veel actoren betrokken bij een bouwproces. De VMSW heeft naar eigen zeggen 38 stappen in een bouwproces. Wij komen zelfs niet toe met 138. We moeten immers nog alle concrete stappen op het veld zetten. U kunt begrijpen dat er dan al eens wat misloopt, ook al hebben wij al inspanningen gedaan om dergelijke processen in een computerprogramma te gieten, zodat we zo weinig mogelijk vergissingen kunnen begaan.

We worden heel vaak geconfronteerd met tegenstrijdige adviezen door tal van diensten: stedenbouw en de gemeente die het niet met elkaar eens raken, de Gezondheidsinspectie die zich bemoeit met gemeenten waar men met zware metalen wordt geconfronteerd, Bos en Groen dat soms een dossier vier jaar kan lamleggen omwille van het behoud van een aantal bomen enzovoort. Ook met Onroerend Erfgoed hebben wij geregeld discussies. Zij vragen soms zaken die minder logisch zijn en heel wat projecten moeilijk en onrendabel maken.

Als we alle ambtenaren die met onze dossiers bezig zijn, zover zouden krijgen dat, als ze problemen signaleren, ook een voorstel van oplossing wordt voorgesteld, zou ons dat een hele stap vooruit helpen. Dat is wat heel vaak ontbreekt: problemen kan iedereen op papier zetten, maar er zijn maar weinig mensen die mee zoeken naar oplossingen.

De heer Gert Eyckmans: Eigenlijk zijn er geen verschillen tussen een maatschappij die actief is in Noord-Limburg en een maatschappij die actief is in het arrondissement Antwerpen en de stad Antwerpen. We worden geconfronteerd met exact dezelfde problemen.

Er is een heel groot risico op wijzigende regelgeving en wijzigende inzichten. Daardoor moet je al die partners, die je na heel veel vergaderen en samenwerken op één lijn hebt gekregen, opnieuw beginnen te coördineren. Alle problemen die je bij het begin had, kom je dan opnieuw tegen. Daardoor duurt het weer wat langer, bestaat opnieuw het risico dat er nog zaken zullen veranderen enzovoort.

We zitten met heel moeilijk te managen projecten. Het is voor ons heel moeilijk om te plannen. Daarbovenop zijn er ook intern bij die maatschappijen problemen om mensen en middelen af te stemmen op de bestaande projecten.

IV. BESPREKING

De heer Dirk de Kort: Wat is de ervaring in verband met het afleveren van bouwvergunningen? Vroeger was dat een bijzondere procedure. Dat gebeurde door de gewestelijke ambtenaren. Dat bleef daar dan soms bijzonder lang liggen. Nu is dat mee overgedragen en wordt het behandeld door een aantal gemeentebesturen. Hoe ervaart men op dit moment die verandering? Betekent die verandering van procedure een versnelling in het afleveren van bouwvergunningen?

De heer Gert Eyckmans: Vroeger werd, vanwege de onzekere aflevertijd van bouwvergunningen, in een bepaald stadium van een project een bouwvergunningsaanvraag ingediend. Die kwam soms sneller dan verwacht binnen, waardoor de rest van het project nog niet ver genoeg gevorderd was en je het risico liep dat bouwvergunningen vervielen. Het was immers zeer moeilijk te plannen wanneer die vergunningen zouden worden toegekend.

Het nieuwe systeem biedt als voordeel dat er nu een termijn is waarmee we rekening kunnen houden in de planning. Daardoor kan de bouwvergunningsaanvraag veel beter worden afgestemd op de rest van het project, zodat er zich op dat vlak veel minder vertragingen kunnen voordoen. De risico's die er vroeger waren, zijn er nu veel minder.

De heer Jan Penris: Veel maatschappijen werken in meerdere gemeenten en kennen daar ook de politieke en maatschappelijke gevoeligheden. Zou het voor de sector een uitkomst bieden om ondergebracht te worden op een hoger, algemeen Vlaams niveau? Op die manier zou u geen rekening meer moeten houden met die kleine, gemeentelijke verschillen.

De heer Björn Mallants: Het Prestatiebeoordelingsbesluit is voorbereid in een werkgroep met een aantal proefvisitaties. Daaruit bleek dat de grootte, de samenstelling, het werkgebied of het patrimonium allemaal zeer weinig effect hebben op de performantie van een maatschappij. We merken ook in de praktijk dat een groot of klein werkgebied en patrimonium en een stedelijke of een landelijke context niet direct invloed hebben op de werking en de performantie van de maatschappij. Ik denk dus niet dat het zo simpel is om alles in een schaalvergrotingssysteem te stoppen om de zaak op te lossen.

De heer Jo Bollen: Het is niet allemaal kommer en kwel. Wij werken elke dag heel hard en er worden elke dag resultaten neergezet. In het kader van het Grond- en Pandendecreet zijn een aantal gemeenten in actie geschoten om tegen 2020 een sociaal objectief te halen en zich daar met de huisvestingsactoren actief voor in te zetten.

Het sociaal objectief 2020 is natuurlijk een planning, het realiseren is nog iets anders. Het gaat in mijn werkgebied over 1100 woningen die nog moeten worden gebouwd. De gemeenten zijn in actie geschoten. Nu moeten de budgetten volgen en de processen moeten versnellen. Maar er is voor een aantal gemeenten toch een positieve kentering merkbaar. Als je het vergunningenbeleid daar beter op doet aansluiten, vermoed ik dat het beter zal gaan.

Mevrouw Mieke Vogels: U wordt geconfronteerd met verschillende administraties die elk met hun eigen bril naar een project kijken en die allemaal hun legitieme redenen hebben om bepaalde zaken naar voren te schuiven en zelfs een soort van onderlinge strijd voeren over wat nu het belangrijkste is. Vlaanderen is zo volgebouwd dat er wel altijd botsende belangen zullen zijn. Dat komt hier altijd terug. Zou een door de overheid gemandateerde projectcoördinator dan geen oplossing kunnen bieden? Het zou iemand moeten zijn die de macht heeft om op een gegeven moment een plenaire vergadering samen te roepen waarop alle adviezen van de verschillende administraties samen gelegd worden.

Die projectcoördinator zou dan vanuit zijn functie een soort van beroepsmogelijkheid hebben. Nu moet u op telkens weer een andere administratie wachten. Een gemandateerde projectcoördinator die dwingend kan optreden, zou kunnen helpen.

De heer Jo Bollen: Ik geef nog een paar voorbeelden om dat te illustreren. In een bepaald dossier wordt waterbuffering onder de wegenis voorgesteld, wat de prijs per wooneenheid niet meer financieerbaar maakt. Daarnaast zou het water moeten bezinken in de berm, wat in Midden-Limburg, gelet op de kleilaag, niet realistisch is.

De administratie werkt vaak met algemene principes die men niet toetst aan de concrete realiteit. Per woongelegenheid zou er anderhalve parkeergelegenheid moeten zijn. Maar als men voor een bepaald project stelt dat dat best ondergronds kan gebeuren, wordt de prijs te hoog voor sociale huisvesting. In de praktijk blijkt bovendien dat vooral kleinere gezinnen en alleenstaanden met een laag inkomen gehuisvest worden en dat slechts 60 tot 65 procent van de huurders een auto heeft. En toch wijken de ambtenaren liever niet af van de algemene gemeentelijke verordening.

Wij worden heel vaak geconfronteerd met elementen die kostenverhogend zijn op het moment van de projectrealisatie, bijvoorbeeld voor isolatie. Het rendement van nieuwbouwprojecten is rampzalig. Voor dit jaar staat een evaluatie gepland.

De heer Johan Sauwens: We krijgen vanuit de bouwsector toch wel wat klachten over de normeringen, waarvan u er een aantal opsomt, boven op de schaarste van de bouwgrond die de prijs ook opdrijft. Zijn er projecten die wegens de lange doorlooptijd en de programmatie sneuvelen? Hoe vangt u dat op? Hebt u een beeld van de stijging van de bouwcost per wooneenheid per vierkante meter gedurende de laatste vijf of tien jaar?

De heer Björn Mallants: We merken dat de financiering heel zwaar onder druk komt en dat door de diverse nieuwe regelgeving, onder andere het Toegankelijkheidsdecreet, nieuwe verwachtingen worden gecreëerd. Ik denk bijvoorbeeld ook aan de energieregeling waarvoor op 1 januari een aantal nieuwe regels van kracht zijn gegaan die allemaal rechtstreeks een invloed hebben op de prijs. Ik wil ook aanstippen dat dit vaak implicaties heeft op de huurlasten voor de huurders. Als het verplicht wordt om een lift in een gebouw van drie verdiepingen te plaatsen, dan zal het onderhoud van die lift voor een deel mee door de huurder betaald worden.

Ik weet dat er een aantal projecten sneuvelen omdat er niet genoeg woningen gerealiseerd kunnen worden of dat er projecten zijn die financieel zeer moeilijk haalbaar zijn. De nieuwe regelgeving zorgt voor een stijgende kostprijs, maar het financieringsplafond stijgt niet mee.

De heer Jo Bollen: Ik kan enkel bij wijze van voorbeeld zeggen dat we eind jaren 90 kleine bejaardenwoningen met één slaapkamer hebben gebouwd voor net geen 2 miljoen oude Belgische frank. Nu kan dat niet meer voor minder dan 4 miljoen Belgische frank. De grondprijs is natuurlijk fel gestegen.

De heer Koen Spitaels: Sinds 1996 hebben we een adequaat opvolgingssysteem met simulatietabellen. Na tien jaar hebben we moeten besluiten dat de kostprijs per woning, zonder de grond, eigenlijk gelijk loopt met de ABEX-index. Sindsdien is de ABEX-index er ook aan gekoppeld.

De heer Jo Bollen: Ik geef nog een concreet voorbeeld over de rendabiliteit. We hebben vorig jaar in Overpelt een complex van zeventien appartementen opgeleverd met een, twee of drie slaapkamers. De gemiddelde huurinkomsten bedragen 211 euro per woongegelegenheid. Om de renteloze lening op 33 jaar terug te betalen, is er ongeveer 350 euro nodig. Als ik de personeelskosten tel, de roerende voorheffing en de beheersvergoeding, en dat doorrekenen op 33 jaar, dan kom ik met het huidige financieringssysteem per woning 62.000 euro te kort. Dat ziet er dus niet goed uit. Als we met dergelijke getallen 1100 woningen moeten bouwen, dan is er een probleem.

In feite zouden we vanuit de sector moeten zeggen dat we met dit systeem niet verder kunnen bouwen. Maar door de grote nood en de vele wachtenden doen we dat niet.

Het rendement is negatief en zal nooit meer positief worden. Als we 10 jaar geleden een nieuwbouwproject realiseerden, zaten we na 15 jaar aan break-even, en na 25 jaar was er een beetje overschot om te gebruiken voor renovaties.

De heer Jan Penris: Als dat zo is, wil ik de mensen van de VVH toch ook eens in de commissie voor Woonbeleid uitnodigen. We hebben het hier over de versnelling van de bouwprojecten, maar als u met verlies blijft draaien, heeft het niet veel zin dat u versnelt, want dan versnelt u enkel het verlies van uw maatschappijen.

De heer Jo Bollen: Op dit moment draaien wij niet met verlies.

De heer Johan Sauwens: Dankzij het oudere patrimonium. Intussen hebben huurders een fatsoenlijk inkomen kunnen verwerven. Het financieringsprobleem op zich hoort natuurlijk in uw commissie, mijnheer Penris.

Mevrouw Mieke Vogels: Het heeft geen zin om te zeggen dat alle regeltjes het zo moeilijk maken. Dat is deels zo en dat moet worden opgelost. Maar als er een grondig probleem zit bij de financiering, is dat een ander verhaal. Dan vraag ik me af, maar dat gaat deze commissie een beetje te buiten, hoe het er in andere landen aan toegaat? In Nederland bijvoorbeeld zijn de grondprijzen ook enorm gestegen. Het zou interessant zijn om eens een vergelijking te maken.

De heer Johan Sauwens: In onze aanbevelingen hebben we gezegd dat er naast al die sectoriële benaderingen van een dossier een behoefte is om ergens iemand of een instantie te hebben die een beslissing mag nemen, die een synthese maakt van de problematiek en een oplossing aanreikt die betaalbaar is. Dan zullen kleine toegevingen moeten gebeuren, zowel door Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed als inzake energienormen, om de totaliteit betaalbaar te houden. Ik denk dat dat de enige oplossing is.

Mevrouw Mieke Vogels: In Nederland zijn de energievereisten strenger dan bij ons, in Duitsland ook. En daar zijn er veel meer sociale woningen. Waarom kan dat daar? Heeft dat enkel met financiering te maken?

De heer Björn Mallants: In Nederland hebben de wooncorporaties 2,5 miljoen woningen in eigendom. Ik kan me voorstellen dat de sociale huurder daar gemiddeld niet hetzelfde inkomen heeft als hier. Vlaanderen heeft ongeveer 140.000 woningen, zo'n 6 procent van het woningenbestand. Er is een heel duidelijke keuze gemaakt in het verleden om in Vlaanderen in te zetten op eigendomsverwerving. Het Nederlandse systeem staat momenteel heel sterk onder druk, omdat Europa maximale inkomensgrenzen voor 90 procent van de sociale huurmarkt heeft opgelegd. Eigenlijk heeft Nederland momenteel te veel woningen in zijn corporaties om het nog verder te financieren. Nederland moet ofwel kiezen om de Europese regelgeving naast zich neer te leggen, ofwel een groot aantal mensen uit hun woning zetten.

We hebben contacten met de sectoren in de andere landen, onze buurlanden in eerste instantie. Er zijn evenveel systemen als er landen zijn. In België en Duitsland heeft zelfs elke deelstaat zijn eigen invulling. In Vlaanderen zitten we met een relatief klein sociaal patrimonium. Ongeveer 6 procent van de totale markt is echt wel heel weinig. Daarom richten we ons uiteraard in eerste instantie op de mensen die het echt nodig hebben en zij hebben per definitie zeer lage inkomens. De huurprijs, volledig berekend op basis van de inkomens, is dus zeer laag en daardoor zijn de inkomsten van onze maatschappijen ook zeer laag.

Een ander systeem is bijvoorbeeld een minimumhuur op basis van het patrimonium garanderen aan de maatschappijen. De overheid doet een huurtegemoetkoming aan de sociale huurders. De sociale huisvesting in Vlaanderen is een gesloten systeem: wat erin zit, blijft erin. De financiering loopt in cirkels en we botsen tegen de grenzen van dat systeem.

De heer Jo Bollen: In het Nederlandse systeem zijn de schulden van de woningcorporaties op een bepaald moment allemaal overgenomen door de overheid. Dat kan in Vlaanderen momenteel moeilijk. Er is een gegarandeerde opbrengst die per woning boven de 400 euro ligt, terwijl een gemiddelde huur in Vlaanderen rond 260 euro ligt. Daar moet een corporatie het mee kunnen doen. Wie zijn huur niet kan betalen, krijgt in Nederland ook een tegemoetkoming, en dat is ongeveer een derde van de bewoners.

De heer Johan Sauwens: We hebben in de commissie veel tijd besteed aan het draagvlak, de burgerparticipatie en juridische procedures van omwonenden tegen grote infrastructuurprojecten. Wordt u ook geconfronteerd met het nimbyndroom? Meer dan vroeger? Voeren de woonmaatschappijen een communicatiebeleid rond nieuwe projecten?

De heer Björn Mallants: De projecten zijn kleiner dan vroeger en meer gemixt. De grotere sociale mix is al een tegemoetkoming. De sociale woonwijken uit de jaren 60 worden vandaag uiteraard niet meer gebouwd. De maatschappijen weten ook dat communicatie zeer belangrijk is. Grote projecten gebeuren meestal in samenwerking met de stad of de gemeente of privé-eigenaars. Ze beseffen dat er buurtvergaderingen moeten plaatsvinden. Dat is nog aan het groeien, dat kan nog beter. Voorafgaand overleg kan veel moeilijkheden opvangen.

De heer Jan Penris: Ervaart u nu problemen met projecten?

De heer Jo Bollen: Er zijn wel eens bureaus die problemen maken en naar de Raad van State stappen. Tot nu toe hebben ze nog geen gelijk gekregen. Dat kan wel zes maanden tot een jaar vertraging opleveren. We proberen zo goed mogelijk op voorhand te communiceren.

De afgelopen tien, vijftien jaar hebben we inderdaad een betere architectuur gerealiseerd. Het verschil tussen sociale en andere woningen is nog nauwelijks zichtbaar. Ik moet wel waarschuwen dat we met de huidige budgetten teruggaan in de richting van vierkante blokken met platte daken. Binnen de huidige normen, zo zeggen onze architecten, worden

de mogelijkheden zeer beperkt. Andere eisen, zoals isolatie, primeren nu, en dat is terecht, maar we moeten niet opnieuw evolueren naar te vlakke, eenzijdige architectuur.

De heer Björn Mallants: Bij de bevraging van die 100 dossiers die al zo lang aanslepen, ben ik er twee tegengekomen die geblokkeerd waren door buurtprotest, in combinatie met lokale politieke gevoeligheden. Momenteel zijn er geen procedures bij de Raad van State. De lopende procedures gaan meestal over onteigeningen die in de jaren 70 om hoogdringende redenen zijn gebeurd. Als daar veertig jaar later nog niets gebouwd is, kunnen we ons vragen stellen bij die hoogdringendheid.

Johan SAUWENS,
voorzitter

Sas VAN ROUVEROIJ
Dirk DE KORT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

ABC	Algemene handleiding werken – Bouwtechnischebeschrijving/Concept- en ontwerponderrichtingen
ABEX	Associatie van Belgische Experten
ESR	Europees Systeem van Rekeningen
IVA	intern verzelfstandigd agentschap
MER	milieueffectenrapport
NFS2	nieuw financieringssysteem 2
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RSV	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VCB	Vlaamse Confederatie Bouw
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
VIOE	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VLORO	Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
VMM	Vlaamse Milieumaatschappij
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten